

Mainz – Weisenau

# Naturnahes Wohnen - Charmantes Einfamilienhaus mit viel Potenzial & großem Grundstück am Feldrand

Objektnummer: 25017059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.028 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25017059
Wohnfläche	ca. 214,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	131.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.04.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06131 - 97 20 40**

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz  
mainz@von-poll.com | [www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

**T.: 06131 - 97 204 0**

[www.von-poll.com/mainz](http://www.von-poll.com/mainz)

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Feldrandlage, unmittelbar angrenzend an ein Naturschutzgebiet, bietet dieses sanierungsbedürftige Haus aus dem Jahr 1971 auf einem ca. 1.028 m<sup>2</sup> großen, liebevoll bewachsenen Grundstück ein enormes Potenzial für Familien mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> verteilt auf sieben gut geschnittene Zimmer bietet das Haupthaus ausreichend Platz.

Über den einladenden Eingangsbereich und den angrenzenden Flur mit integrierter Garderobe gelangen Sie direkt in das freundliche Esszimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Die angrenzende, funktionale Einbauküche überzeugt mit kurzen Wegen und viel Stauraum. Ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer rundet diesen Bereich ideal ab. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein weiteres, lichtdurchflutetes Arbeitszimmer bieten zusätzlichen Komfort im Erdgeschoss. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, behagliche Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterelementen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Stunden. Der angrenzende, weitläufige Garten begeistert mit einem herrlichen alten Baumbestand, einem Gartenhaus und viel Platz für Spiel, Erholung oder gärtnerische Ideen. Ein weiteres Highlight: der direkte Zugang zum angrenzenden Feld und Naturschutzgebiet – ideal für Naturliebhaber oder aktive Familien.

Im Obergeschoss des Hauses erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern. Zwei der Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon, der herrliche Ausblicke auf das grüne Umfeld bietet. Das großzügige Hauptschlafzimmer punktet zusätzlich mit einer praktischen Abstellkammer. Diese Etage wird durch ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ergänzt. Das Untergeschoss bietet zusätzliche Fläche mit zwei geräumigen Kellerräumen – einer davon mit direktem Gartenzugang –, einem Heizungsraum sowie einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum. Darüber hinaus befinden sich ein weiteres Badezimmer mit Wanne sowie eine mögliche Küche im Rohbauzustand auf dieser Etage. Das Raumangebot wird durch eine Doppelgarage sowie zwei davorliegende Stellplätze abgerundet.

1994 wurde ein Anbau realisiert, der sowohl über einen separaten Eingang als auch über das Haupthaus zugänglich ist. Der Anbau umfasst vier Zimmer, von denen eines direkten Zugang zur Terrasse bietet. Diese Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet mit entsprechender Kernsanierung interessante Möglichkeiten.

Die naturnahe, ruhige Lage direkt am Naturschutzgebiet garantiert ein hohes Maß an Lebensqualität, Ruhe und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von guter Anbindung an den ÖPNV sowie der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Diese Immobilie bietet mit den richtigen Sanierungsmaßnahmen eine seltene Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Haus mit Traumgrundstück suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen



Besichtigungstermin- und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus in Feldrandlage
- Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet
- großzügiges bewachsenes Grundstück von 1.028 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer im Haupthaus
- kernsanierungsbedürftiger Anbau ca. 58 m<sup>2</sup> mit separatem Zugang (vier Zimmer)
- großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im OG
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche im OG
- Badwannenbad im UG
- voll unterkellert
- Doppelgarage & zwei Stellplätze

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Alles zum Standort

Mainz-Weisenau zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtteil bietet alle Vorteile eines zentrumsnahen und dennoch ruhigen und grünen Vorortes. Nur wenige Schritte vom Volkspark, dem idyllischen Rosengarten (der grünen Lunge von Mainz) oder dem beliebten, ehemaligen Steinbruch entfernt, kann man zu jeder Jahreszeit farbenfrohe und belebende Spaziergänge unternehmen oder sich beim Joggen sportlich betätigen.

Ein buntes Spektrum an Vereinen, die musikalisch, kulturell, sportlich aber auch gesellschaftlich überzeugen, wird geboten. Darüber hinaus bietet Weisenau eine gute Infrastruktur mit diversen Ärzten, zwei Grundschulen, fünf Kindertagesstätten und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

Die Autobahn A60 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen in ca. 30 Minuten und die Wiesbadener Innenstadt in nur 20 Minuten. Die Haltestellen der Buslinien 62, 63, 65 und 92 sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Hauptbahnhof und die Mainzer Innenstadt sind somit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen.



Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25017059 - 55130 Mainz – Weisenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Rheinstraße 33, 55116 Mainz

Tel.: +49 6131 - 97 204 0

E-Mail: [mainz@von-poll.com](mailto:mainz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)